

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF140026-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Ge-
richtsschreiber lic. iur. M. Hinden.

Urteil vom 13. Mai 2014

in Sachen

1. **A.**_____,
2. **B.**_____,
3. **C.**_____,

Gesuchsgegner und Berufungskläger,

Nr. 1 bis 3 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____

gegen

D._____ **AG**,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. Y1. _____ und / oder Rechtsanwalt lic. iur.
Y2. _____

betreffend

Rechtsschutz in klaren Fällen / Ausweisung

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zü-
rich vom 25. Februar 2014 (ER140001)

Erwägungen:

1. Prozessgeschichte, Anträge

Mit Eingabe vom 6. Januar 2014 reichte die Gesuchstellerin und Berufungsbe-
klagte (im Folgenden: Gesuchstellerin) vor dem Bezirksgericht Zürich unter dem
Titel 'Ausweisungsgesuch / Rechtsschutz in klaren Fällen' ein Ausweisungsgesuch gegen die Gesuchsgegner und Berufungskläger (im Folgenden: Gesuchsgegner) ein und stellte dabei folgendes Rechtsbegehren (act. 1 S. 2):

- " 1. Es seien die Gesuchsgegner zu verpflichten, die Liegenschaft bzw. die Mietsache "Abbruchliegenschaft E. _____-Strasse ..., 1. und 2. Obergeschoss, je ein Gewerberaum über ca. 236 m² bzw. 144 m², ... [PLZ] Zürich" unverzüglich nach Rechtskraft dieses Entscheides zu räumen, in ordnungsgemäsem Zustand zu verlassen und die noch vorhandenen Schlüssel zurückzugeben, unter Androhung des Zwangsvollzuges im Unterlassungsfall (Art. 236 Abs. 3 ZPO i.V.m. Art. 337 und Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO, direkte Vollstreckung);
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gesuchsgegner zzgl. 8 % MwSt."

Am 8. Januar 2014 lud die Vorinstanz die Parteien zur Verhandlung vom 6. Februar 2014 vor (act. 4). Am 15. Januar 2014 stellten die Gesuchsgegner den Antrag, die Verhandlung sei auf einen Zeitpunkt nach dem 23. Februar 2014 zu verschieben (act. 7). Das Verschiebungsgesuch wurde in der Folge gutgeheissen und die Parteien wurden am 16. Januar 2014 zur Verhandlung vom 25. Februar 2014 vorgeladen (act. 10). An der Verhandlung stellten die Gesuchsgegner den Antrag, auf das Gesuch sei nicht einzutreten, eventualiter sei es abzuweisen (act. 18 S. 1). Am 25. Februar 2014 fällte die Vorinstanz folgendes Urteil (act. 23 = act. 28):

1. Die Gesuchsgegner werden verpflichtet, die zwei Gewerberäume im 1. und 2. Obergeschoss (ca. 236 m² und 144 m²) in der Liegenschaft E. _____-Strasse ..., ... [PLZ] Zürich, unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall.

2. Das Stadttammannamt Zürich ... wird angewiesen, nach Eintritt der Rechtskraft auf Verlangen der Gesuchstellerin die Verpflichtung der Gesuchsgegner gemäss Ziffer 1 dieses Entscheids zu vollstrecken. Die Kosten für die Vollstreckung sind von der Gesuchstellerin vorzuschüssen. Sie sind ihr aber von den Gesuchsgegnern unter solidarischer Haftung zu ersetzen.
3. Die Spruchgebühr von Fr. 1'940.– wird von der Gesuchstellerin bezogen, ist ihr aber von den Gesuchsgegnern unter solidarischer Haftung zu ersetzen.
4. Die Gesuchsgegner werden unter solidarischer Haftung verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von Fr. 1'782.– zu bezahlen.
5. [Mitteilung]
6. [Rechtsmittel]

Der Entscheid wurde den Gesuchsgegnern am 10. März 2014 zugestellt (act. 25). Mit Eingabe vom 20. März 2014 (Datum Poststempel) erhoben die Gesuchsgegner rechtzeitig Berufung und stellten folgende Anträge (act. 29 S. 2):

- "1. In Gutheissung der Berufung sei das angefochtene Urteil vollumfänglich aufzuheben;
2. auf das Ausweisungsgesuch der Gesuchstellerin vom 6. Januar 2014 sei nicht einzutreten;
3. eventualiter sei das Ausweisungsgesuch der Gesuchstellerin vom 6. Januar 2014 abzuweisen;
4. subeventualiter sei die Sache im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen;

unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzügl. MwSt.) für das erstinstanzliche und das Berufungsverfahren zu Lasten der Gesuchstellerin."

Mit Verfügung vom 24. März 2014 wurde den Gesuchsgegnern Frist zur Leistung eines Gerichtskostenvorschusses von CHF 1'900.00 angesetzt (act. 32). Am 27. März 2013 kündigte die Gesuchstellerin an, sie würden den Vorschuss an Stelle der Gesuchsgegner bezahlen (act. 34). Am 1. April 2014 zahlte die Gesuchstellerin CHF 1'900.00 bei der Gerichtskasse ein (act. 36). Mit Eingabe vom 31. März 2014 stellte die Gesuchstellerin den Antrag, den Gesuchsgegnern sei die Frist zur Leistung des Vorschusses abzunehmen (act. 35). Mit Eingabe vom 4. April stellten die Gesuchsgegner den Antrag, es sei ihnen die Frist zur Leistung des Vorschusses angemessen um mindestens zehn Tage zu erstrecken, eventualiter sei ihnen eine angemessene Nachfrist anzusetzen (act. 37). Mit Verfügung vom 7. April 2014 wurde den Gesuchsgegnern die Frist zur Leistung des Kostenvorschusses abgenommen und das Fristerstreckungsgesuch wurde als gegenstandslos abgeschrieben. Zugleich wurde den Gesuchsgegnern die Gelegenheit eingeräumt, sich innert zehn Tagen zur Leistung des Gerichtskostenvorschusses durch die Gesuchstellerin zu äussern (act. 38). Innert erstreckter Frist reichten die Gesuchsgegner eine Stellungnahme ein (act. 42). Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen. Das Verfahren ist spruchreif.

2. Erwägungen der Vorinstanz

Die Vorinstanz hielt fest, es sei unbestritten, dass die Parteien am 14./17./18./20. Dezember 2012 einen Mietvertrag über den Gewerberaum im 1. Obergeschoss (ca. 236 m²) der Abbruchliegenschaft E. _____-Strasse ..., ... [PLZ] Zürich (im Folgenden: Mietvertrag), geschlossen hätten, welcher mit Nachtrag 1 vom 18./19. September/14. Oktober 2013 (im Folgenden: Nachtrag) dahingehend ergänzt worden sei, dass ab 1. Oktober 2013 ein zusätzlicher Raum im 2. Obergeschoss der gleichen Liegenschaft (ca. 144 m²) an die Gesuchsgegner vermietet worden sei. Entgegen der Ansicht der Gesuchsgegner, die die Eigentümerstellung der Gesuchstellerin mit Nichtwissen bestritten und die Aktivlegitimation in Abrede gestellt hätten, sei die Aktivlegitimation zu bejahen.

Die Gesuchsgegner hätten vorgebracht, der Nachtrag 1 sei für sie nicht rechtsverbindlich, soweit darin für sie nachteilige Änderungen enthalten seien. Nachteile

für die Gesuchsgegner seien aber nicht erkennbar. Die Parteien hätten wegen Einsturzgefahr einen Raumtausch vorgenommen und die daraus resultierende Reduktion der gemieteten Fläche durch eine entsprechende Mietzinsanpassung ausgeglichen. Weiter hätten sie vereinbart, dass die Gesuchstellerin auf die Mietkaution verzichte, wenn die Gesuchsgegner den Gesamtbruttomietzins für die Restmietdauer im Voraus bezahlten. Für das neue Mietobjekt im zweiten Obergeschoss sei sodann ein Nettomietzins von CHF 330.00 vereinbart worden. Bezüglich der Mietdauer enthalte der Nachtrag bis auf den Zusatz, wonach eine Erstreckung ausgeschlossen sei, exakt dieselbe Regelung wie der ursprüngliche Mietvertrag.

Zur strittigen Frage, ob der Mietvertrag befristet abgeschlossen worden sei, zitierte die Vorinstanz Ziffer 4 des Mietvertrages, der wie folgt laute:

"Das Mietverhältnis wird für eine feste Dauer von 9 Monaten abgeschlossen.

Mietbeginn ist 01.04.2013, 12 Uhr / Mietende ist 31.12.2013, 12 Uhr.

Der Mieter hat Kenntnis vom bevorstehenden Abbruchvorhaben an der E._____ -strasse ...-..., ... [PLZ] Zürich und OR 272a Abs. 1 lit. d".

Die inhaltsgleiche Formulierung – ergänzt mit dem Zusatz "eine Erstreckung ist ausgeschlossen" – hätten die Parteien im Nachtrag vereinbart.

Gemäss Art. 273 Abs. 2 lit. b OR könne der Mieter bei einem befristeten Mietverhältnis innert einer Frist von 60 Tagen vor Ablauf des Mietverhältnisses die Erstreckung verlangen. Dieses sei gemäss Art. 273c OR zwingend. Damit erweise sich der Verweis auf "OR 272a Abs. 1 lit. d", welcher sowohl in Ziffer 4 Absatz 3 des Mietvertrages als auch in Ziffer 4 Absatz 2 des Nachtrages enthalten sei, als nichtig, soweit damit eine Erstreckungsmöglichkeit ausgeschlossen werden sollte, was explizit nur im Nachtrag erwähnt sei. Von der Nichtigkeit des Erstreckungsausschlusses seien offensichtlich auch die Gesuchsgegner ausgegangen, hätten sie doch innert der gesetzlichen Frist bei der zuständigen Schlichtungsbehörde ein Verfahren um Erstreckung des Mietverhältnisses anhängig gemacht. Diese Klage hätten sie indes später mit Res-iudicata-Wirkung zurückgezogen. Der Auf-

fassung der Gesuchsgegner, die der Meinung seien, die unzulässige Vereinbarung eines Erstreckungsausschlusses bewirke, dass von einem unbefristeten Mietverhältnis auszugehen sei, sei nicht zuzustimmen. Das Mietende sei sowohl im Mietvertrag als auch im Nachtrag klar auf den 31. Dezember 2013, 12.00 Uhr festgelegt worden. Von einem echt befristeten Vertrag seien auch die Gesuchsgegner ausgegangen, was aus dem E-Mail-Verkehr (act. 22/12) hervorgehe. Der Hinweis auf Art. 272a Abs. 1 lit. d OR ziele offensichtlich darauf ab, die Verbindlichkeit des Endtermins zusätzlich zu bekräftigen. Von einer Kündigung, die im vorliegenden Fall mit einer Frist von sechs Monaten hätte ausgesprochen werden müssen (Art. 266d OR), sei im Mietvertrag nicht die Rede. Sodann würde die Annahme eines unbefristeten Mietverhältnisses dessen Beendigung per 31. Dezember 2013 verunmöglichen, da bei einem Mietantritt per 1. April 2013 eine Kündigung frühestens auf den nächsten ortsüblichen Termin, also per 31. März 2014, hätte ausgesprochen werden können. Vor diesem Hintergrund verbiete sich die Schlussfolgerung, die Parteien hätten ein unbefristetes Mietverhältnis begründen wollen. Das Mietverhältnis habe am 31. Dezember 2013 geendet und die Gesuchsgegner befänden sich ohne Rechtsgrund im Mietobjekt. Sowohl der Sachverhalt als auch die Rechtslage seien klar, dem Ausweisungsbegehren sei deshalb stattzugeben.

3. Argumente der Gesuchsgegner

Die Gesuchsgegner führen aus, sie verträten entgegen der Ansicht der Vorinstanz nicht die Auffassung, dass die Unzulässigkeit eines Erstreckungsausschlusses bewirke, dass ein unbefristetes Mietverhältnis vorliege. Im Gegenteil sei nach Auffassung der Gesuchsgegner der Erstreckungsausschluss gültig vereinbart worden. Gerade diese gültige Vereinbarung bewirke gemäss einem nicht unbedeutenden Teil der Lehre, dass die Beendigung des Mietvertrages der Kündigung bedürfe. Da eine Kündigung noch nicht erfolgt sei, sei das Mietverhältnis nicht beendet worden. Die Frage der Erstreckung stelle sich somit noch gar nicht, weshalb auch das Erstreckungsgesuch zurückgezogen worden sei. Folge man der Ansicht der Gesuchsgegner, so sei der Ausweisungsanspruch der Gesuchstellerin zu verneinen.

Folge man einem anderen Teil der Lehre, so ende ein mit der Bedingung Baubeginn oder Erhalt der erforderlichen Bewilligung befristetes Mietverhältnis ohne Kündigung mit dem Bedingungseintritt. Da die Gesuchstellerin mit dem Bau noch nicht begonnen habe und die erforderliche Bewilligung nicht vorliege, sei die Bedingung noch nicht eingetreten. Auch wenn man dieser Ansicht folge, sei der Anspruch der Gesuchstellerin nicht ausgewiesen.

Weiter weisen die Gesuchsgegner darauf hin, dass das Bundesgericht zwar von der Zulässigkeit bedingt befristeter Mietverträge ausgehe (BGE 121 III 260). Allerdings habe das Bundesgericht nicht einen Mietvertrag im Sinne von Art. 272a Abs. 1 lit. d OR zu beurteilen gehabt. Die Frage, ob das Bundesgericht seine Praxis auch auf Mietverträge im Sinne der genannten Bestimmung anwenden würde, obwohl in dieser Bestimmung ausdrücklich von Kündigung die Rede sei, sei somit offen.

Wie dem auch sei, fehle es jedenfalls an der notwendigen Klarheit im Sinne von Art. 257 Abs. 1 ZPO. Auf das Gesuch sei deshalb nicht einzutreten. Auf die weiteren Ausführungen ist soweit erforderlich im Rahmen der Würdigung einzugehen.

4. Eintreten auf die Berufung

Sofern wie im vorliegenden Fall die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, wird auf die Berufung eingetreten, wenn der auferlegte Gerichtskostenvorschuss bezahlt ist (Art. 101 Abs. 3 e contrario). Die Gesuchsgegner machen geltend, der Kostenvorschuss könne nicht gültig von der Gegenpartei geleistet werden. Denn fraglich sei bereits, ob eine Verrechnung der Gerichtskosten mit dem geleisteten Kostenvorschuss in einem solchen Fall zulässig sei. Weiter sei zu beachten, dass die Leistung des Kostenvorschusses durch die Gegenpartei die Gesuchsgegner der Möglichkeit berauben würde, den Zwischenentscheid betreffend Verpflichtung zur Leistung eines Kostenvorschusses anzufechten (BGer 4A_100/2009 E. 1.3). Es sei deshalb angezeigt, der Gesuchstellerin den Kostenvorschuss zurückzuerstatten und es sei den Gesuchsgegnern neu Frist zur Leistung des Kostenvorschusses von CHF 1'900.00 anzusetzen (act. 42).

Gemäss Art. 111 Abs. 1 ZPO können die Gerichtskosten mit den von den Parteien geleisteten Kostenvorschüssen verrechnet werden. Es kommt für die Frage der Verrechenbarkeit nicht darauf an, welche Partei den Kostenvorschuss geleistet hat. Sinn und Zweck des Gerichtskostenvorschusses ist, dass die Kosten des Staates für das Verfahren unabhängig davon, welche Partei schliesslich obsiegt, gedeckt sind. Der Staat wälzt so das Inkassorisiko auf die Partei ab, die den Kostenvorschuss bezahlt hat. Obsiegt sie, so verbleibt der Kostenvorschuss nach Verrechnung mit den definitiv festgelegten Kosten bei der Gerichtskasse und dem Obsiegenden wird ein Rückgriffsrecht auf den Unterliegenden eingeräumt, dem die Gerichtskosten auferlegt worden sind. Nach einem allgemeinen Grundsatz spielt es keine Rolle, ob eine Geldschuld vom Schuldner oder von einem Dritten getilgt wird (Art. 69 OR). Der Schuldner kann sich gegen eine solche Intervention nicht wehren, sie ist nur dann ausgeschlossen, wenn sowohl der Schuldner als auch der Gläubiger mit der Zahlung des Dritten nicht einverstanden sind (siehe Gauch/Schluop, OR AT, Band II, 9. Auflage, N 2053). Für das Gericht besteht nun aber kein Anlass, sich gegen die Leistung des Kostenvorschusses durch die Gesuchstellerin zu wehren, da sich wie gesagt das Interesse des Gerichts in der Deckung seiner Kosten erschöpft. Auch das Argument der Gesuchsgegner, wonach die Zahlung durch die Gegenpartei zur Unanfechtbarkeit der Kostenvorschussverfügung führe, spricht nicht gegen die Zulassung der Zahlung durch die Gesuchstellerin. Denn mit der Zahlung durch die Gegenpartei fällt zwar wegen des Wegfalls der Säumnisfolge des Nichteintretens der nicht wiedergutzumachende Nachteil als Eintretensvoraussetzung für die Beschwerde an das Bundesgericht dahin (vgl. BGer 4A_100/2009 E. 1.3), doch ist damit umgekehrt auch die Gefahr des Nichteintretens auf die Berufung beseitigt, was ja das Ziel der Rechtsmittelkläger sein muss. Da der Kostenvorschuss die Höhe der Gerichtskosten sowie deren Verteilung nicht präjudiziert, entsteht den Gesuchsgegnern kein Nachteil, wenn der Vorschuss von der Gegenpartei bezahlt wird.

Nach dem Gesagten ist der den Gesuchsgegnern auferlegte Kostenvorschuss durch die Zahlung der Gesuchstellerin gültig geleistet worden. Auf die Berufung ist einzutreten.

5. Umfang der Prüfung im Berufungsverfahren

Gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO ist die Berufung schriftlich und begründet einzureichen. Die Berufungsinstanz wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO) und ist dabei weder an die Argumente der Parteien noch an die Begründung des vorinstanzlichen Entscheides gebunden. Dies entbindet den Berufungskläger jedoch nicht von seiner Obliegenheit, konkrete Rügen anzubringen, sich mit dem angefochtenen Entscheid auseinanderzusetzen und genau aufzuzeigen, welchen Teil des Urteils er für falsch hält und gegebenenfalls auf welche Dokumente er seine Argumentation stützt (BGE 138 III 374 und 133 II 249, OGer, II. ZK, Entscheid vom 9. August 2011, ZR 110 Nr. 80). Geprüft wird somit nur, was gerügt worden ist.

6. Würdigung

Der Vermieter hat nach Beendigung des Mietverhältnisses Anspruch auf Rückgabe der Mietsache (Art. 267 Abs. 1 OR). Ist er zugleich Eigentümer, so steht ihm der Ausweisungsanspruch auch gestützt auf Art. 641 Abs. 2 ZGB zu. Die Gutheissung des Begehrens im Rechtsschutz in klaren Fällen setzt voraus, dass der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 ZPO).

Die Vorinstanz hielt fest, dass die Gesuchstellerin Eigentümerin und Vermieterin des streitbetroffenen Objekts sei und bejahte die Aktivlegitimation (act. 23 S. 4). Die Gesuchsgegner rügen dies nicht.

Bezüglich des Sachverhaltes ist unbestritten, dass die Parteien den Mietvertrag und den Nachtrag wie oben dargelegt geschlossen haben. Einen vom Wortlaut des Vertrages abweichenden übereinstimmenden tatsächlichen Parteiwillen machen die Gesuchsgegner nicht geltend. Die Gesuchsgegner weisen ausdrücklich darauf hin, dass auch der Hinweis auf Art. 272a Abs. 1 lit. d OR Bestandteil des Vertrages sei (act. 29 S. 6). Sie machen in diesem Zusammenhang geltend, dass bezüglich der Auslegung von Art. 272a Abs. 1 lit. d OR kein klares Recht gegeben sei und schliessen daraus, dass die vertragliche Vereinbarung dieser Bestimmung zur Folge habe, dass von einem unbefristeten Mietverhältnis auszugehen sei, das

aufgrund fehlender Kündigung andauere. Damit vermischen sie die vertragliche Vereinbarung als Teil des Sachverhalts mit der Frage, welche Rechtswirkung der Vertrag hat. Diese beiden Elemente sind jedoch auseinanderzuhalten. Nach unbestrittenem Sachverhalt haben die Parteien den Mietvertrag und den Nachtrag wie verkündet (act. 3/2) geschlossen und im Zeitpunkt des Vertragsschlusses nichts anderes gewollt. Der Sachverhalt ist unbestritten (Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO).

Die Parteien vereinbarten im Mietvertrag (Ziffer 4) eine feste Dauer von neun Monaten und legten den Mietbeginn auf den 1. April 2013 und das Mietende auf den 31. Dezember 2013 fest. Im Nachtrag wurde auf Ziffer 4 des Mietvertrages Bezug genommen und vereinbart, dass der Mietvertrag endgültig und ohne Kündigung am 31. Dezember 2013 ende. Damit vereinbarten die Parteien einen befristeten Mietvertrag im Sinne von Art. 255 Abs. 1 OR. Die Gesuchsgegner wenden ein, dass mit der zusätzlichen Klausel, wonach sie vom bevorstehenden Abbruchvorhaben und Art. 272a Abs. 1 lit. d OR Kenntnis genommen (Mietvertrag) und einem Erstreckungsausschluss zugestimmt hätten (Nachtrag), sei das befristete Mietverhältnis zu einem unbefristeten Vertrag geworden. Eine Erstreckung sei vor der Kündigung nicht möglich, und weil eine Kündigung noch nicht erfolgt sei, hätten sie auch das bereits gestellte Erstreckungsgesuch wieder zurückgezogen. Ihre Auffassung stützen die Gesuchsgegner auf die unterschiedlichen Meinungen, die zu Art. 272a Abs. 1 lit. d OR vertreten werden. Dass im Hinblick auf diese Bestimmung keine Einigkeit herrscht, trifft zwar zu. Der Streit geht aber nicht dahin, dass behauptet würde, dass ein auf ein bestimmtes Datum hin befristetes Mietverhältnis durch Ausschluss der Erstreckungsmöglichkeit unter Anrufung von Art. 272a Abs. 1 lit. d OR zu einem unbefristeten würde. Vielmehr gehen die Meinungen dahingehend auseinander, wie ein Vertrag zu qualifizieren ist, dessen Ende zum Beispiel mit "Abbruch der Liegenschaft" bestimmt wird. Nach der einen Auffassung liegt ein befristeter Vertrag vor (BGE 126 III 260; CHK-P. Heinrich, OR 184-318, 2. Auflage, Art. 272a N 3), nach anderer ein unbefristeter (ZK-Higi, OR 271-274g, Art. 272a N 39; Lachat/Thanei, Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage S. 499; BSK-Weber OR I, 5. Auflage, Art. 272a N 6). Begründen lässt sich die Meinung, es liege ein unbefristeter Vertrag vor, damit dass von einer Befristung

im Sinne von Art. 255 Abs. 2 OR nur ausgegangen werden kann, wenn der Zeitpunkt des Vertragsendes bei Vertragsschluss genügend bestimmt und abschätzbar ist (ZK-Higi, OR 253-265, Art. 255 N 34). Wird das Vertragsende mit "Abbruch der Liegenschaft" oder ähnlich umschrieben, so ist bei Vertragsschluss eben nicht abschätzbar, bis wann das Mietverhältnis dauern soll. Wird umgekehrt wie im vorliegenden Fall die Vertragsdauer taggenau festgelegt, so ist das Vertragsende klar bestimmt und endet ohne Kündigung am festgelegten Tag (Art. 255 Abs. 2 und Art. 266 Abs. 1 OR). Die Rechtsprechung und Literatur ist sich in diesem Punkt einig und es besteht klares Recht im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. b ZPO (BGer 4A_423/2013 E. 5.1; ZK-Higi, OR 253-265, Art. 255 N 34 und 48; BSK-Weber OR I, 5. Auflage, Art. 255 N 2 - 3; Lachat/Thanei, Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage S. 498 und 502; Heinrich, OR 184-318, 2. Auflage, Art. 255 N 2). Daran ändert nichts, wenn das Motiv der Befristung bevorstehende Abbrucharbeiten sind und die Parteien deswegen unter Hinweis auf Art. 272a Abs. 1 lit. d OR einen Erstreckungsausschluss vereinbarten. Ob der Erstreckungsausschluss Wirkung entfaltet, ist eine andere Frage, auf die soeben einzugehen ist.

Die Vorinstanz erwog, dass der vereinbarte Erstreckungsausschluss Art. 272 Abs. 1 OR widerspreche und gemäss Art. 273c OR nichtig sei. Dies kann offen gelassen werden. Denn für den Fall, dass die Vereinbarung als gültig angesehen wird, endete das Mietverhältnis vereinbarungsgemäss am 31. Dezember 2013. Ginge man umgekehrt von der Nichtigkeit aus, so wäre ein Erstreckungsgesuch zulässig (Art. 272 Abs. 1 OR) und müsste spätestens 60 Tage vor Ablauf der Vertragsdauer bei der Schlichtungsbehörde anhängig gemacht werden (Art. 273 Abs. 2 lit. b OR). Die Gesuchsgegner haben ein solches Gesuch zwar gestellt (act. 22/7), jedoch später wieder zurückgezogen (act. 22/8a). Ob diesbezüglich mit der Vorinstanz von einer Res iudicata auszugehen ist (act. 23 S. 6), kann offen bleiben, da die Gesuchsgegner nicht geltend machen, sie hätten (fristgerecht) ein zweites Gesuch eingereicht. Anzumerken bleibt einzig, dass es sich bei der Frist gemäss Art. 273 Abs. 2 lit. b OR um eine Verwirkungsfrist handelt. Wird ein Gesuch nicht rechtzeitig gestellt oder wird ein rechtzeitig gestelltes Gesuch nicht nach Massgabe der Art. 209 Abs. 4 oder Art. 211 ZPO weiter verfolgt, geht der Anspruch auf Erstreckung unter.

Nach dem Gesagten ist das durch den Mietvertrag und den Nachtrag begründete Vertragsverhältnis durch Zeitablauf am 31. Dezember 2013 beendet und nicht erstreckt worden. Die Gesuchstellerin hat als Eigentümerin und Vermieterin Anspruch darauf, dass die Gesuchsgegner die streitbetroffene Liegenschaft verlassen. Der Sachverhalt ist unbestritten und die Rechtslage klar (Art. 257 Abs. 1 ZPO). Die Vorinstanz hat das Ausweisungsbegehren zu Recht gutgeheissen. Die Berufung ist abzuweisen.

7. Gerichtskosten

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Gesuchsgegnern unter solidarischer Haftung aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 und 3 ZPO). Die Gerichtskosten sind auf CHF 1'900.00 festzusetzen (§§ 2 Abs. 1 lit. a, 4 Abs. 1, § 8 Abs. 1 und 12 Abs. 1 GebV OG). Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen, den Gesuchsgegnern nicht wegen Unterliegens, der Gesuchstellerin nicht mangels erheblicher Aufwendungen in diesem Verfahren.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen, und das Urteil des Bezirksgerichts Zürich vom 25. Februar 2014 (Geschäfts-Nr. ER140001) wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidunggebühr wird auf CHF 1'900.00 festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden den Gesuchsgegnern und Berufungsklägern unter solidarischer Haftung auferlegt und mit dem von der Gesuchstellerin und Berufungsbeklagten geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
4. Die Gesuchsgegner und Berufungskläger werden unter solidarischer Haftung verpflichtet, der Gesuchstellerin und Berufungsbeklagten CHF 1'900.00 als Ersatz für die vorgeschossenen Gerichtskosten zu bezahlen.
5. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels von act. 29 und act. 42, sowie an das Bezirksgericht Zürich, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

7. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert übersteigt CHF 15'000.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic.iur. M. Hinden

versandt am: